

Nyheter för dig i bostadsrättsföreningens styrelse. www.sbc.se

Styrelsen ser dig

ELEKTRONISKA NYCKLAR – HOT MOT INTEGRITETEN?

Många bostadsrättsföreningar har infört låssystem där elektroniska nycklar används i stället för vanliga nycklar.

PRAKTISKT TYCKER många, men de elektroniska nycklarna kan utgöra ett hot mot den personliga integriteten eftersom de boende registreras. Det skriver Datainspektionen i en ny vägledning.

När den elektroniska nyckeln, som i praktiken är en liten bricka, sätts framför en avläsare öppnas låset. Med hjälp av en dator är det enkelt att skapa hela nyckelsystem. Då kan samma bricka användas för den egna lägenheten, tvättstugan, porten och andra utrymmen som finns i fastigheten.

NYCKELBRICKAN KAN också användas för att boka tvättstugan eller till exempel bastun. Kommer en elektronisk nyckel på avvägar kan nyckelns behörighet enkelt tas bort från föreningens system. Alternativet med vanliga nycklar är att byta ut lås, vilket är väldigt dyrt.

När någon använder de elektroniska nycklarna kan detta registreras och sparas elektroniskt i så kallade loggar. Teoretiskt blir det då möjligt att följa när och hur en person rör sig i huset. Detta kan vara ett hot mot den personliga integriteten.

DATAINSPEKTIONEN HAR under 2007 granskat ett antal hyresfastigheter och bostadsrättsfastigheter och hur dessa elektroniska nyckelsystem använts. I en del fall har det lett till att datainspektionen ålagt fastighetsägarna att i enlighet med personuppgiftslagen visa i vilket eller vilka syften loggarna läses av.

Personuppgiftslagen gäller i första



Illustration: PATRIK AGEMALM

AJAJ. Elektroniska nycklar är praktiskt men gör det också möjligt att hålla mer koll på grannarna. Att registrera hur ofta någon tvättar är enligt Datainspektionen ett intrång i den personliga integriteten.

hand för behandling av personuppgifter som är automatiserade. Huvudregeln är att den som ska registreras ska lämna sitt frivilliga samtycke och att information om ändamålet med registreringen har lämnats till dem som berörs. Problemet är att så inte sker.

I EN DEL fall har loggarna lästs av för att "hålla koll" på vem av medlemmarna som använde tvättstugan vid ett visst tillfälle och denne har därefter fått "bannor" för att det inte var tillräckligt rengjort. Andra övernitiska styrelseledamöter har sökt kontrollera hur föreningens grovsoprum använts med hjälp av loggarna.

I ANDRA fall används den elektroniska nyckeln även till den egna lägenheten. Varje gång den används registreras detta i en så kallad passagelogg. Datainspektionen anser att en sådan registrering innebär ett intrång i den personliga integriteten.

Återigen måste man komma ihåg att ändamålet med registreringen är avgörande. Är det verkligen nödvändigt att registrera de boende när de går till eller från den egna bostaden? ■

VILL DU VETA MER om reglerna för elektroniska nycklar? Gå in på: www.datainspektionen.se

SÅ REGLERAS V

Vem ska betala vad när medlemmen råkar ut för en vattenskada?

Kan föreningen verkligen kräva att medlemmen ska betala kostnader som försäkringsbolaget debiterat föreningen?

DEN VIKTIGASTE PRINCIPEN om hur kostnaderna inom en bostadsrättsförening ska fördelas finns i bostadsrättslagen 7 kap 12 § om det delade underhållsansvaret mellan medlem och förening. Det innebär att man tar kostnadsansvar och betalar för respektive del. Detta gäller både vid normalt slitage och vid skador.

Det ska sitta i ryggmärgen hos medlemmarna att – förutom att försöka stoppa och begränsa skadan – först av allt kontakta styrelsen när man upptäcker en vattenskada. Beroende på skadans omfattning kontaktar man föreningens försäkringsbolag eller en fackkunnig besiktningsman eller hantverkare, och i anslutning till detta tecknar man en överenskommelse om att de kommande kostnaderna ska delas i proportion till vad återställandet ska kosta för respektive part.

Anspråk på skadestånd

I normalfallet blir det då ganska enkelt att fördela kostnaderna. Hamnar man i en diskussion angående om endera parten rätteligen borde stå för den andres kostnader, måste detta baseras på att den ene kan ställa anspråk på skadestånd från den andre. I praktiken är det ytterst ovanligt att man frångår principen att var och en ska betala sin del. Vi kan därför utgå från att detta handlar om vanliga plötsliga och oförutsedda händelser, det vill säga olyckor. Då får förening och medlem ta kostnadsansvar för respektive delar.

Ett specialfall handlar om så kallad vattenledningsskada, det vill säga skada på en vattenledning som föreningen har fullt ansvar för och följdskador orsakade av denna. Vid dessa vattenledningsskador som ofta är mycket kostsamma att åtgärda måste föreningen ta den fulla kostnaden för återställande, också på de delar av huset som föreningen inte har underhållsansvar för.

I normalfallet är det den primära försäkringen, fastighetsförsäkringen, som går in och betalar hela reparationen av till exempel ett skadat badrum.

Om den uppskattade totalkostnaden blir högre än försäkringens självrisk utnyttjar man försäkringen. Är förening-

höga självrisker riskerar då drabbas av mycket höga fakturor från föreningen. Nej, det är tvärtom högst rättvist, menar SBC.

Bostadsrättsföreningen, som ju är den som självständigt fattar beslut om självrisk-nivån, gör ett affärsmässigt

”Ingen ska hamna i bättre läge på grund av att en skada inträffar”

ens andel av återställandet exempelvis 70 procent och medlemmens 30 procent av kostnaderna, ska föreningen först betala hela självrisken till försäkringsbolaget och sedan debitera medlemmen 30 procent av självrisken eller skadekostnaden.

Återställande av skada

Räknar man med att återställandet efter skadan kostar mindre än självrisken tar man kostnaderna direkt från föreningskassan och debiterar därefter medlemmens andel på samma sätt som ovan. Medlemmen kan sedan kräva ersättning från sitt försäkringsbolag (bostadsrättstillägget) för fakturan från föreningen och få ersättning minus självrisk.

Handlar skadan om till exempel ett badrum gör man också så kallade åldersavdrag – värdet av badrummet har ju gått ner i takt med tiden.

Antingen delar man på hela kostnaden, eller får hjälp med finansieringen med hjälp av en försäkring, men proportionsprincipen, att var och en tar sin del av kostnaderna, behåller man oavsett hur notan finansieras.

Men är det ”orättvist” att även mycket höga självrisker ska föras vidare – vissa föreningar har blott 8 000 kronor som självrisk, andra föreningar har 150 000 kronor? Medlemmar i föreningar med

övervägande om val av självrisk- och försäkringspremie på precis samma sätt som i andra frågor. Eftersom försäkringspremierna och årskostnaderna är direkt kopplade till självrisknivån får föreningen och dess medlemmar del av resultatet av föreningens val – i förlängningen påverkar det avgiftsnivån i föreningen. Det går alltså inte att tala om mer eller mindre ”rättvisa” i detta fall, utan här handlar det enbart om risk kontra kostnader.

Bostadsrätter som betalar självrisk

Det finns dock bostadsrättsföreningar som går in och betalar hela självrisken vid vattenskador – men detta är enligt SBC fel. I dessa fall ”får” en medlem ett helt nytt badrum gratis med anledning av skadan.

SBC menar att ingen ska ”hamna i bättre läge” på grund av att en skada inträffar och det finns ingen anledning för föreningen, det vill säga grannarna, att ta på sig kostnader för att rusta upp en enskild medlems badrum. Skulle en medlem få sitt badrum renoverat på föreningens bekostnad har rimligtvis alla medlemmar rätt att kräva att deras badrum också ska renoveras på bekostnad av föreningen. Därför är det viktigt att på ett tidigt stadium komma överens om fördelning av kostnaderna. ■

VATTENSKADAN

Skaffa nyttiga blanketten

De allt för vanliga – och svåraste – frågorna att hantera som styrelse i en bostadsrättsförening handlar om hur man ska reglera ansvar och kostnader i samband med vattenskador.

Därför har SBC arbetat fram en blankett som kan användas direkt vid en vattenskada och som lägger fast spelreglerna för både medlemmens och föreningens agerande.

Kommer man i förväg överens om hur frågorna ska lösas blir det mycket mindre plågsamt att finna en lösning på frågorna. En skadesanering efter vattenskador är så pass påfrestande i sig att alla inblandade mår väl av en inledande överenskommelse.

Det viktiga är att allt måste göras upp i förväg. Målet med överenskommelsen är att minimera kostnaderna för alla inblandade. Samtidigt gäller det att hålla på principen att ingen – vare sig på grund av en vattenskada eller annan händelse – ska berikas på sina grannars bekostnad.

Ett bra sätt att klara sig från dessa problem är att inledningsvis, när en skada upptäcks, använda sig av det nya formuläret som finns för gratis nedladdning på SBC:s hemsida. Därmed godkänner både medlem och förening att de gemensamt ska betala för vattenskadan beroende på vilka delar av huset som skadats.

TIPS!

Gå in på SBC:s hemsida för nedladdning av blanketten:
www.sbc.se

NY SBC-UTBILDNING

Teamet i SBC:s Bostadsrättsskola brinner för lärande och utveckling! Alla, individer likaväl som bostadsrättsföreningar, behöver kontinuerligt utvecklas för att överleva på sikt. Kompetens och kunnande är färskvara och behöver hela tiden byggas på. Med kunskaper blir föreningsarbetet också mycket roligare och man kan i bästa fall förhindra dyrköpta misstag och spara pengar åt föreningen. Därför är utbildning en viktig del av SBC:s arbete och filosofi. Att sprida kunskap om bostadsrätt och berätta om hur man tar hand om sin förening på bästa sätt är ledstjärnan.

Kurserna är avgiftsfria

Kurserna är även under våren 2008 avgiftsfria för medlemmarna; att ta del av bostadsrättskunskap är en viktig del av verksamheten i SBC. Föreningar som inte är medlemmar i SBC kan delta i mån av plats, men betalar sedvanlig kursavgift. Kurserna hålls på de flesta av våra verksamhetsorter. SBC kan även

anordna specialkurser i visst ämne på begäran av en eller flera föreningar som går samman.

Informationsträffar

Utöver kurser kommer SBC:s regionala kontor runt om i landet att anordna flera informationsmöten i aktuella ämnen, till vilka särskilda inbjudningar skickas ut. Håll också utkik på SBC:s hemsida www.sbc.se, där vi lägger ut alla aktiviteter.

Anmälan

Du anmäler dig enklast till utbildningarna på vår hemsida, www.sbc.se, eller i den kursfolder som har skickats ut till alla medlemsföreningar – dock senast tio dagar före utbildningen. Du kan också ringa och anmäla dig eller skicka eller faxa anmälan. Uppge aktivitet, föreningens namn och vilka som kommer. SBC skickar bekräftelse på anmälan, och i förekommande fall en faktura, senast en vecka före utbildningsdagen.

SBC erbjuder många matnyttiga kurser gratis för styrelsemedlemmar.

Elektroniska underskrifter till Bolagsverket

Det är krångligt och i många fall onödigt att skriva ut och underteckna handlingar som ändå kommer att hanteras elektroniskt.

Därför föreslår regeringen nu att bostadsrättsföreningar, ekonomiska föreningar och företag i framtiden ska kunna skicka in anmälningar till bolagsverket om att till exempel ändringar av styrelsens sammansättning och stadgeändringar ska kunna ske elektroniskt och undertecknas med elektroniska signaturer. Elektroniska signaturer ska också kunna användas för att underteckna styrelseprotokoll, upplåtelsehandlingar och årsredovisningar.

Enligt förslaget blir det enbart köpehandlingarna i samband med lägenhetsöverlåtelse som i framtiden kommer att behöva hanteras med traditionella pappersutskrift och skriftliga undertecknanden.

Troligen kommer dock samma typ av signering med e-legitimation att användas som den som i dag används av Skatteverket. Enligt förslaget ska den nya lagen träda i kraft den 1 april 2008.

Skaffa SBC Direkt digitalt till hela styrelsen

Enbart ett tryckt exemplar av SBC Direkt skickas ut till varje medlemsförening. Däremot går det bra att prenumerera kostnadsfritt på den elektroniska utgåvan av nyhetsbrevet till obegränsat antal mottagare. Flera föreningar har lagt upp e-postadresserna till hela styrelsen för prenumeration.

Prenumeranterna får då ett e-postbrev i anslutning till varje nytt nummer med en länk till det färska numret. På samma sida går det också bra att meddela ändringar av prenumerationen. Gå in på www.sbc.se och logga in. Det finns särskilda inloggningsuppgifter för styrelse respektive medlemmar som inte är med i styrelsen. Kommer ni inte ihåg styrelsens inloggning – mejla SBC och fråga (info@sb.se).

Därefter är det bara att klicka sig fram till SBC Direkt, och i högerspalt på sidan finns en länk för att prenumerera. Fyll i uppgifterna och skicka. Ska en person prenumerera för hela styrelsen är det bara att upprepa skicka-proceduren. Välkomna till den elektroniska versionen av SBC Direkt!



FUTUREIMAGEBANK.COM

Det krävs bara några knapptryck för att få SBC Direkt i din e-postlåda.



Ska den nya fastighetsskatten betalas per lägenhet eller som avgift? SBC reder ut begreppen.

Vem ska betala den nya fastighetsskatten

Från årsskiftet har vi ett nytt fastighetsskattesystem – vi går från ett system där skatten enbart beräknas efter husets taxeringsvärde till en modell där de flesta enbart beskattas beroende på antal lägenheter i föreningen.

Om nu fastighetsskatten räknas ut per lägenhet, ska man då inte fördela skatten så att den också betalas inom föreningen per lägenhet? Det skulle inte minst innehavare av stora lägenheter tjäna på. Nej, behåll den beprövade metoden för kostnadsfördelning, säger SBC.

HUR FÖRENINGENS kostnader ska fördelas bestäms i föreningens stadgar – det måste framgå där. Och fastighetsskatten, eller som den nu ska kallas, den kommunala fastighetsavgiften, är en sådan kostnad. Den absolut vanligaste metoden för kostnadsfördelning är att använda det som i dagligt tal kallas andelstal – men andra principer är i och för sig också tänkbara.

Därför fördelas ibland kostnaderna för till exempel el och ibland också värmen direkt efter förbrukning. Men observera att fördelningsprincipen för kostnaderna alltid måste vara beskrivna i föreningens stadgar, och dessa måste styrelsen följa. Därför går det till

exempel inte att fatta beslut på ett styrelsemöte om ändrade principer för avgifternas fördelning.

Men stadgar kan ändras av föreningens stämma, så teoretiskt finns det alltså möjlighet att ändra fördelningsprincipen så att skatten ska betalas per lägenhet.

MEN SKATTEN ÄR – och har alltid varit – en kostnad som debiteras fastighetsägaren, det vill säga föreningen, och som normalt betalas indirekt av medlemmarna genom årsavgiften till föreningen. Bostadslägenheterna är också enbart en del av föreningens verksamhet – gemensamma ytor, fasader och tak har föreningen också ansvar för – och att enbart fördela den gemensamma skatte-kostnaden efter lägenheternas antal är ingen bra fördelningsgrund. Att man nu ändrar sättet att räkna fram fastighetsskatten och -avgiften för en bostadsrättsförening är alltså ingen anledning att behandla den nya kommunala avgiften på annat sätt än tidigare. Fortfarande är skatten en kostnad som föreningen ska betala och att fördela dessa kostnader efter andelstal är en enkel och beprövad metod.

TILLÄGGAS KAN ju också att den gamla beräkningsmetoden för skatteuträkning med procent av taxeringsvärdet fortfarande finns kvar – även om den

inte kommer att tillämpas i många föreningar. Det är dock svårt att tänka sig stadgar som är skrivna på sådant sätt att man ibland kan fördela skatten per lägenhet, och ibland fördela enligt andelstal (då skatten beräknas på traditionellt sätt och är svårare att fördela per lägenhet).

EN HELT annan fråga är om föreningen ska höja eller sänka sina avgifter – den handlar inte om metoden för skatteuträkning utan om huruvida det finns utrymme i föreningens ekonomi. Strävan bör dock vara att sänka avgifterna så att skattesänkningen kommer medlemmarna till godo.

FRÅGOR OM hur ändringen av skatteuträkningen ska påverka hyrorna för föreningens eventuella hyresgäster ger sig nog också om man inte ändrar några principer för avgiftsuttaget. För normala bostadshyror finns det inte någon direkt koppling till skatter och avgifter, utan de fastställs genom förhandlingsöverskommelser. Sak samma gäller för lokalhyrorna, men där skriver man ofta in en klausul om att skatter och avgifter ska ges ett direkt genomslag på lokalhyran – men skatten på lokaler ändras ju inte åtminstone denna gång. Den ligger kvar på 1 procent av taxeringsvärdet för lokaldelen av fastigheten.

Gåvor till styrelsen – så funkar det

NÄR FÖRENINGENS sekreterare fyller år – hur mycket får vi då uppvakta med? Och kan styrelsen få skattefria julgåvor? Skatteverket har i en skrivelse från 2005 tagit ställning till detta.

Bostadsrättsföreningar har i princip samma rätt att tillämpa samma regler om skattefria gåvor visavi styrelseledamöter och suppleanter som om de hade varit anställda.

I företag gäller att arbetsgivaren kan ge anställda jul-, jubileums- och minnegåvor skattefritt.

En julgåva är normalt skattefri om värdet inte överstiger 400 kronor. Minnegåvor kan man ge till en anställd vid exempelvis högtidsdagar, till exempel 50-årsdagar eller när anställningen upphör. Värdet får inte överstiga 10 000 kronor och får enbart lämnas en gång förutom vid anställningens upphörande.

Man talar också om jubileumsgåvor – om företaget firar 25-, 50- eller till exempel 100-årsjubileum. Då får gåvan vara värd högst 1 200 kronor inklusive moms.

Gåvorna får inte bestå av pengar eller något som kan växlas till kontanta medel. Däremot går det bra att lämna gåvorna i form av presentkort.

Företag har också möjlighet att lämna skattefria bidrag till motion och annan friskvård med 2 000 - 3 000 kronor. Skatteverket resonerar så att uppdrags-



PAKETPRIS. Det finns gränser för vad gåvan till styrelsemedlemmen får kosta.

tagare – som styrelseledamöter kallas i detta sammanhang – kan likställas med anställda.

Men kan inte gåvor också räknas som mutor? Om det råder någon tveksamhet i dessa avseenden bör man vara försiktig med gåvor. Institutet mot mutor anger att gåvorna bör hålla sig under 1–2 procent av basbeloppet, det vill säga 400–800 kronor.

Bostadsrättsföreningar har alltså i princip samma rätt att tillämpa samma regler om skattefria gåvor visavi styrelseledamöter och suppleanter som om dessa hade varit anställda.

FRÅGOR & SVAR

? En av ledamöterna i vår styrelse har nyligen sålt sin lägenhet, men vi vill ha honom kvar till nästa årsstämma. Han ställer gärna upp och vill hjälpa till. En annan ledamot vill inte gå med på detta utan kräver att styrelsen avsätter honom. Hur gör vi?

SVAR: Att er tidigare medlem sitter kvar som styrelseledamot är sannolikt en praktisk åtgärd. Enligt bostadsrättslagen 2 kap 11 § kan styrelsen medge en medlem som upphör att vara bostadsrättshavare att få stå kvar som medlem i föreningen. Därmed kan denne även sitta kvar som ledamot till nästa årsstämma. Styrelsen kan aldrig varken tillsätta eller avsätta ledamöter och/eller suppleanter, utan det är föreningsstämmans uppgift. Styrelsen kan alltså vid behov kalla till extra föreningsstämma för att fyllnadsvälja en ledamotspost för tiden fram till nästa ordinarie årsstämma.

? Kan en bostadsrättshavare hyra ut sin lägenhet i andra hand till sin son utan styrelsens godkännande?

SVAR: Nej. Att upplåta sin lägenhet för eget brukande till någon annan betraktas som en andrahandsupplåtelse oavsett om det rör släktingar eller om någon hyr tas ut.

? En person har under hösten sålt sin bostadsrätt men flyttar inte förrän i februari. Handpenning är erlagd i november och resterande betalas vid tillträdesdagen som blir i februari. Min fråga är, räknas försäljningen 2007 eller 2008?

SVAR: Det är kontraktsdatum som gäller. Jag antar att kontraktet skrevs under i november i samband med att handpenningen erlades. Försäljningen skedde alltså 2007.

Alla frågor och svar som ni läser här är hämtade från de frågor som ställs till oss via hemsidan. De är alltså inte påhittade. Vi återger sådana frågor som vi tror att fler har glädje att ta del av. Vi redigerar endast frågorna så att det inte framgår vilken förening som har ställt dem.

**LEDIGT
JOB**

SBC behöver förstärkning

SBC Ekonomisk förening har en omfattande verksamhet men ett litet effektivt kansli i Stockholm. Trots det behöver vi förstärkning. Kanske är det något för dig?

Grundläggande för att kunna hjälpa medlemmarna är att du har erfarenhet av hur det fungerar i bostadsrätter och inom föreningsverksamhet samt dessutom specialkunskaper inom ett eller flera områden som berör juridik, teknik, ekonomi eller information. Vi söker således en eller flera nya medarbetare.

Ingen kan troligen allt från början, men för att passa in i gänget bör du vara beredd att

ställa upp och hjälpa medlemsföreningarna genom att bland annat vara bollplank och svara på frågor, vara lärare/ledare på kurser och leda stämmor. Du får gärna vara duktig med pennan och intresserad av bostadspolitiska frågor.

Vi kan vara svåra att nå per telefon. Skicka därför ett mail, snarast men senast den 1 mars till vår VD Göran Olsson (goran.olsson@sbc.se) med en beskrivning av dig själv och hur du tror att du kan bidra till verksamheten. Ange ett telefonnummer så tar vi kontakt.

Välkommen med ditt mail!

